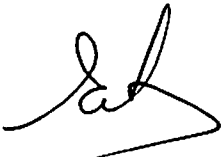




El Ayuntamiento Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de septiembre de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Nº 3.- CONCEJ. DELEGADA DE URBANISMO/PATRIMONIO PAT-29/11.- PROPUESTA DE CONSTITUCIÓN, A FAVOR DE CRUZ ROJA ESPAÑOLA, DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICA EL EDIFICIO MUNICIPAL SITO EN TRAVESÍA DE LAS FUENTES, Nº 6.

Mediante escrito y documentación anexa que tuvo entrada en este Ayuntamiento con nº 2011/33199, el Comité Autonómico de Madrid de Cruz Roja Española, con C.I.F. número Q-2827014-H, solicita la cesión del edificio municipal sito en la Travesía de las Fuentes nº 6, de San Sebastián de los Reyes para destinarlo a sede de Cruz Roja. Se indica que lleva 39 años ubicada en el municipio, prestando asimismo atención a los municipios vecinos de Alcobendas, Algete, San Agustín de Guadalix, Pedrezuela y El Molar, desarrollando actualmente más de cuarenta proyectos de Intervención Social con personas mayores, mujeres en dificultad social, cooperación para el desarrollo, captación de fondos y realización de formación tanto para voluntarios, usuarios de los Proyectos y población en general. Con ello se expone al Ayuntamiento la necesidad de un espacio en el que se sitúe la futura sede de Cruz Roja en San Sebastián de los Reyes, sede que se considerará como punto de referencia en la zona, que integre a los vecinos siguiendo los principios de humanidad, unidad, independencia, universalidad, imparcialidad, neutralidad y carácter voluntario.



La solicitud, además de describir la actividad que desarrolla la Asamblea Local, contiene una previsión de crecimiento de sus acciones, con las superficies que se precisarían para desarrollar sus planes de Formación, Intervención Social, Salud-Medio Ambiente y las propias de Presidencia, Dirección Técnica-Administración y Comunicación.

El movimiento internacional de la Cruz Roja y de la Media Luna es la mayor red Humanitaria del mundo y su misión es prevenir y aliviar el sufrimiento humano, proteger la vida y la salud y hacer respetar a las personas en tiempo de conflicto armado y en otras situaciones de urgencia, estando presente en 186 países. Cruz Roja Española, fundada el 6 de julio de 1864, es una institución humanitaria de carácter voluntario y de interés público que desarrolla su actividad bajo la protección del Estado, gozando de los beneficios inherentes a las entidades públicas y está configurada como auxiliar y colaboradora de las Administraciones Públicas. Es una entidad de carácter social, sin ánimo de lucro y de utilidad pública. Las normas de ordenación de Cruz Roja Española se rigen por el Real Decreto 415/96, de 1 de marzo (publicado en el BOE 05/03/96), modificado por el Real Decreto 1434/2008, y el Real Decreto 2219/96, de 11 de octubre (BOE 17/05/96).

Hecha esta introducción sobre la entidad solicitante –cuya actividad es, por otra parte, sobradamente conocida- y el alcance de la solicitud, procede describir el inmueble sobre el que recae la misma.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes es dueño en pleno dominio de la siguiente finca:

PARCELA de terreno situada en la Travesía de las Fuentes nº 6 (antes nº 4) de 280 m² de superficie, que cuenta con una construcción singular edificada en 1975, con una superficie construida en 816 m² y que linda al

NORTE: C/. Pedro Rodríguez el Viejo.

SUR: Travesía de las Fuentes.

ESTE: C/. Pedro Rodríguez el Viejo y Comunidad de Propietarios de la Travesía de las Fuentes, nº 4.

OESTE: Comunidad de Propietarios de Travesía de las Fuentes 8 y 8b.

TÍTULO: Le pertenece al Ayuntamiento en virtud de una permuta no formalizada en la década de los años 70 y posteriormente instrumentalizada en una cesión, aceptada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de marzo de 1990.

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes nº 2, al tomo 466, libro 382, folio 68, finca registral nº 3398. Aparece inscrita en el Inventario Municipal de Bienes bajo el número de orden 158.

Se ha procedido a depurar la situación física de la parcela e inmueble y de estas actuaciones se ha verificado lo que sigue:

- **SITUACIÓN.-** Travesía de las Fuentes nº 6, según el informe emitido por el Técnico Municipal en Topografía, de fecha 2 de noviembre de 2011, en el que se indica que el antiguo edificio de la Policía Municipal tiene asignado actualmente el número 6 de la Travesía de las Fuentes, de la localidad de San Sebastián de los Reyes.
- **SUPERFICIE.-** 280 m². La superficie se ha medido "in situ" por los Técnicos Municipales de Valoraciones de Hacienda y de Valoración Catastral mediante cinta métrica y dispositivo de medición láser.
- **LINDEROS.-** Se ha procedido a actualizar los linderos que aparecen en el Registro con los datos según certificación catastral descriptiva y gráfico de bienes inmuebles de naturaleza urbana, de fecha 26 de junio de 2012.

La finca 3398 de San Sebastián de los Reyes se encuentra libre de cargas, así como de arrendatarios u ocupantes.

REFERENCIA CATASTRAL del inmueble: 6989614VK4868N0001KA.



VALORACIÓN: Se valora la parcela, según informe del Técnico Municipal de Valoraciones de 4 de julio de 2012 en 321.626,00 €; tasación efectuada siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE 9 de abril 2003) y modificada por la orden EHA/3011/2007 (BOE de 17 de octubre de 2007). No se incluye el valor de construcción existente, ya que su destino, según anteproyecto urbanístico, es la demolición de la misma y, de otro lado, según orden ECO 805/2003 el valor hipotecario sería muy reducido teniendo en cuenta, de un lado, el estado de deterioro del inmueble y, de otro, que su vida útil es muy reducida.

No obstante, se añade que si no se cumplen los condicionantes y advertencias incluidas en el informe, la edificabilidad potencial de la parcela manteniendo la edificación existente de 816,00 m², sería 452.806,56 € (554,91 €/m² e x 816,00 m²e).

INFORMACIÓN URBANÍSTICA: El inmueble se encuentra ubicado en suelo urbano, siendo de aplicación la zona de ordenación 1, casco antiguo, zona B del PERI. Edificación dotacional, siendo el uso característico el dotacional en todas sus categorías y terciario T-2.

El edificio municipal existente ha sido dedicado a Parque de Bomberos municipal y sede de la Policía Local, encontrándose sin uso desde el 7 de agosto de 2009 y sin previsión de utilización por parte del Ayuntamiento, disponiendo de todos los servicios urbanos. Este edificio se encuentra fuera de ordenación al incumplirse los parámetros de la normativa del PERI en lo que a ocupación, altura y edificabilidad; siendo la normativa urbanística aplicable la vigente en el momento de presentarse el proyecto de obras.

Analizada la conveniencia y oportunidad de la solicitud planteada no se considera adecuada la cesión del edificio, y ello por dos razones. La primera de ellas es que es firme la voluntad de esta Corporación mantener la propiedad de parcelas e inmuebles municipales y, de otro lado, no es posible ceder el uso de un edificio que se encuentra agotado estructuralmente; de hecho en la solicitud de Cruz Roja se acompaña un anteproyecto urbanístico que contempla la demolición del edificio actual. Por tanto, descartada la figura de la cesión y teniendo presente que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes tiene la voluntad de colaborar con Cruz Roja Española para mejorar los ámbitos de atención y asistencia a sus vecinos, a fin de lograr su bienestar social y una calidad de vida digna e integrada en colectividad, se considera que la figura jurídica más conveniente sería la constitución de un derecho de superficie en la parcela municipal que actualmente contiene una edificación sin uso y agotada estructuralmente, situada en el emplazamiento ya indicado de Travesía de las Fuentes nº 6, de esta localidad.

Para valorar la conveniencia y oportunidad de esta figura jurídica se han recibido informes favorables desde las Concejalías Delegadas de Bienestar Social (de fecha 12 de julio) y de Cooperación (de fecha 11 de julio), en los que



se valora positivamente la labor que desarrolla Cruz Roja, desarrollando programas y planes que redundan en beneficio de los vecinos de San Sebastián de los Reyes. Se considera que los programas de Cruz Roja son complementarios de los desarrollados por el Ayuntamiento y va dirigida a la misma población. Igualmente se considera desde la Delegación de Cooperación que la solicitante está implicada con la ciudadanía de San Sebastián de los Reyes, participando en los Consejos Sectoriales de Cooperación, ejecutando proyectos subvencionados municipalmente y participando activamente en la puesta en marcha del Proyecto Integral de Sensibilización y Educación para el Desarrollo.

El derecho de superficie se constituye sobre la parcela y el edificio municipal situados en la Travesía de las Fuentes, nº 6, bien demanial de servicio público, de carácter administrativo. Como quiera que el derecho de superficie sólo puede recaer sobre bienes patrimoniales, es preciso alterar la calificación jurídica del bien mediante la desafectación, por lo que de conformidad con el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, requiere, previa información pública durante un mes, que la Corporación adopte acuerdo con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la misma, una vez que ha quedado acreditada la oportunidad y legalidad de la alteración.



De otro lado, el derecho de superficie se constituye al amparo del artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, con carácter gratuito puesto que el fin que se persigue es la realización de planes y programas sociales, complementario de los servicios que se prestan desde la Delegación de Servicios Sociales y Personas con Discapacidad y desde la Delegación de Cooperación, supone por si sola una fuerte inversión para esta institución que se financia fundamentalmente con las aportaciones económicas de los socios y por último, se debe tener presente que se trata de una institución humanitaria sin ánimo de lucro, que no persigue intereses de carácter especulativo, aspectos todos ellos plasmados en los informes favorables emitidos desde las Delegaciones antes indicadas.

La regulación urbanística en esta materia y concretamente el artículo 179 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, permite a los municipios constituir derecho de superficie en terrenos de su propiedad con destino a equipamientos o a otros usos de interés social de forma directa cuando se trate –como en este caso- de una entidad sin ánimo de lucro y declarada de utilidad pública.

A la vista de cuanto ha quedado expuesto y de conformidad con el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo de 13 de los corrientes, el **Ayuntamiento Pleno**, por unanimidad de los veinticinco miembros de que se compone y cumpliéndose por tanto el requisito del voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de sus miembros exigido por el art. 47.2.n) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, acuerda:



PRIMERO.- Alterar la calificación jurídica de la parcela y la edificación que contiene, situada en la Travesía de las Fuentes, nº 6, de San Sebastián de los Reyes, de titularidad municipal, para proceder a la desafectación de su calificación demomial de servicio público de carácter administrativo.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en Tablón de anuncios de este Ayuntamiento a los efectos previstos en el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

De no formularse alegaciones durante el período de información pública, el presente acuerdo sobre desafectación se entenderá elevado a definitivo y resuelto, en consecuencia el procedimiento a que el mismo se refiere.

TERCERO.- Constituir a favor del Comité Autonómico de Madrid, de Cruz Roja Española, con CIF número Q-2827014-H, un derecho de superficie, por un plazo de 50 años, con posibilidad de prórroga, con carácter gratuito, sobre la parcela de 280 m², subsuelo y edificación municipales, situadas en la Travesía de las Fuentes nº 6, de esta localidad, finca registral nº 3398 para la construcción de una sede social, en la que se desarrollen los planes y programas propios de esa institución.

Este derecho de superficie se rige por las siguientes BASES:

I - OBJETO.

Es la determinación de las condiciones, derechos y obligaciones de las partes así como las causas de extinción del derecho de superficie a otorgar directamente y con carácter gratuito a favor de Cruz Roja Española, Comité Autonómico de Madrid, con CIF número Q-2827014-H, atendiendo a las cualidades subjetivas que presenta el cesionario.

II - FIN.

El fin que persigue este derecho de superficie es la construcción de la sede social de Cruz Roja en San Sebastián de los Reyes, para el desarrollo de sus proyectos y planes sociales en beneficio de los vecinos de San Sebastián de los Reyes y, específicamente, proyectos de Intervención social con personas mayores, mujeres con dificultad social, programas de cooperación al desarrollo, captación de fondos y realización de formación tanto para voluntarios como para usuarios de los proyectos y población en general.

III - NORMATIVA APLICABLE.

En lo no previsto en su título constitutivo, este derecho de superficie se rige por el Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, por la Ley 9/2001, de

17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, en su defecto, por las normas de la legislación civil

IV- SUJETOS.

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes es el cedente o superficiante en tanto que persona jurídica que otorga en favor del superficiario el derecho de superficie en terrenos de su propiedad.

De otro lado, Cruz Roja Española, Comité autonómico, con CIF Q-2827014-H, Institución humanitaria de carácter voluntario que desarrolla su actividad bajo la protección del Estado, y que tiene carácter social, sin ánimo de lucro y de utilidad pública, tiene la condición de superficiario y que por el derecho real otorgado adquiere el derecho a edificar sobre suelo ajeno y, cuando construya la edificación, la propiedad temporal sobre lo construido.

V – FINCA OBJETO DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

El derecho de superficie se constituye sobre una parcela de 280 m² de superficie situada en Travesía de las Fuentes nº 6 actual según informe del Topógrafo municipal (antes nº 4), de San Sebastián de los Reyes, parcela que contiene una edificación sin uso desde el 7 de agosto de 2009 y sin previsión de utilización, que se encuentra en un estado de deterioro importante y que, según anteproyecto presentado por el superficiario, será demolida.

La parcela se encuentra inscrita a nombre del Ayuntamiento cedente en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes nº 2, como finca registral nº 3398 y en el Inventario Municipal de Bienes y derechos en el asiento 158, siendo sus linderos actualizados los siguientes:

Norte: C/. Pedro Rodríguez el Viejo

Sur: Travesía de las Fuentes,

Este: C/. Pedro Rodríguez el Viejo y la Comunidad de Propietarios de la Travesía de las Fuentes, nº 4.

Oeste: Comunidad de Propietarios de Travesía de las Fuentes, 8 y 8b.

La parcela se encuentra libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

Referencia catastral del inmueble: 6989614VK4868N0001KA.

VI - NORMATIVA URBANÍSTICA.

El inmueble se encuentra ubicado en suelo urbano, zona de Ordenación nº 1 del Plan General (Plan Especial de Reforma Interior -PERI- del casco antiguo, zona B) con uso característico dotacional en todas sus



categorías y terciario T-2. Será de aplicación la normativa urbanística vigente en el momento de presentarse el proyecto de obras.

VII- VALORACIÓN.

Según informe del Técnico municipal de Valoraciones la parcela se valora en 321.626,00 € (trescientos veintiún mil seiscientos veintiséis euros) sin incluir el valor de construcción existente, ya que su destino, según anteproyecto urbanístico presentado por la entidad cesionaria es la demolición de la misma. No obstante si no se cumplen los condicionantes y advertencias contenidas en dicho informe de valoración, la edificabilidad potencial de la parcela manteniendo la edificación existente de 816,00 m², será de 452.806,56 € (cuatrocientos cincuenta y dos mil ochocientos seis con cincuenta seis euros.- 554,91 €/m² e x 816,00 m² e).

VIII - CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE.

Este derecho de superficie sobre la parcela indicada se constituye directamente y con carácter gratuito a favor de Cruz Roja Española, Comité Autonómico de Madrid, con CIF número Q-2827014-H, habiendo sido determinantes las cualidades subjetivas del superficiario a la hora de su adjudicación.

La constitución del derecho de superficie requiere la formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

IX – DURACIÓN.

El derecho de superficie se otorga por un plazo de 50 años, con posibilidad de una prórroga por un máximo de 25 años, siempre y cuando antes del vencimiento del plazo se solicite y resuelva sobre la prórroga solicitada, según las necesidades de interés público existentes en ese momento y de las circunstancias en que se haya desenvuelto el derecho de superficie.

En su caso, la prórroga de la situación superficiaria deberá presentarse también en el Registro de la Propiedad para su inscripción antes del vencimiento inicial.

X – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Los derechos y obligaciones de las partes en el convenio que se suscribe se ajustarán al esquema típico de facultades y deberes propios del dueño del suelo (Ayuntamiento) y de superficiario (Cruz Roja Española, Comité Autonómico de Madrid), en los derechos de superficie.

Corresponde al Ayuntamiento:



- *La obligación de concurrir al acto de otorgamiento de la escritura de constitución del derecho de superficie.*
- *Entregar la parcela libre de cargas y gravámenes y ocupantes.*
- *La facultad de limitar los actos de disposición del superficiario, motivado porque en atención a las condiciones de Cruz Roja Española se ha adjudicado directamente el derecho de superficie, por el plazo de 50 años, con posibilidad de prórroga y con carácter gratuito.*

Así se prohíbe al superficiario la facultad de cambiar el uso previsto así como disponer, enajenar o ceder el derecho de superficie, sin la previa y expresa autorización del cedente, renegociando las condiciones del derecho de superficie de común acuerdo, y primando en todo caso el interés público y el beneficio de los vecinos de San Sebastián de los Reyes.

- *La reversión de lo edificado a la extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo, sin que se deba satisfacer indemnización alguna.*
- *El cedente puede transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de este.*

Corresponde al superficiario:

- *Asumir los gastos derivados de la constitución del derecho de superficie, como son publicaciones en diarios oficiales, gastos de notaría, registrales, entre otros.*
- *El derecho de utilización y aprovechamiento del suelo.*
- *El derecho a la edificación en suelo y subsuelo, con sujeción a la licencia urbanística no caducada y conforme a la legislación urbanística.*
- *La obligación de solicitar licencia urbanística en el plazo máximo de dos años que contenga el proyecto de construcción de la sede social.*
- *Destinar la parcela a la construcción de la sede social de Cruz Roja Española.*
- *Conservar en perfecto estado la edificación, siendo de su cuenta los gastos de mantenimiento del edificio y de su*



aseguramiento. Se condiciona la constitución del derecho de superficie a la efectiva ejecución de la sede social en el plazo de cuatro años. Transcurrido dicho período sin que se haya ejecutado, se extinguirá el derecho de superficie.

- *Facilitar la utilización de las aulas polivalentes de la sede, a requerimiento de los servicios municipales para proyectos comunes y/o en beneficio de los colectivos que Ayuntamiento y Cruz Roja tienen como destinatarios.*
- *Revertir el inmueble al propietario un vez se haya extinguido el derecho de superficie.*

XI – EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Las causas de extinción del derecho de superficie son las previstas en el artículo 41, apartado 5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, consignando aquí expresamente como causas expresas de extinción las que siguen:

1. *La no construcción de la sede social de Cruz Roja Española, en el plazo de cuatro años, a contar desde la escritura de constitución del derecho de superficie; o en su caso, del fijado por la licencia urbanística.*
2. *El incumplimiento de las limitaciones a las facultades de libre disposición establecidas en el presente convenio.*
3. *Por resolución bilateral voluntaria del título constitutivo.*
4. *Por abandono o renuncia de superficiario.*

Extinguido el derecho, revertirá al Ayuntamiento la edificación construida en la parcela situada en la Travesía de las Fuentes, nº 6, en perfecto estado de conservación, sin indemnización alguna.

La extinción del derecho de superficie por decurso del término, provoca la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

CUARTO.- El derecho de superficie se debe formalizar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo requisito constitutivo formal dicha inscripción.

QUINTO.- Facultar al Alcalde-Presidente o a quien legalmente le sustituya para que, en nombre y representación de este Ayuntamiento, suscriba cuantos documentos sean necesarios para hacer efectivo el presente acuerdo.

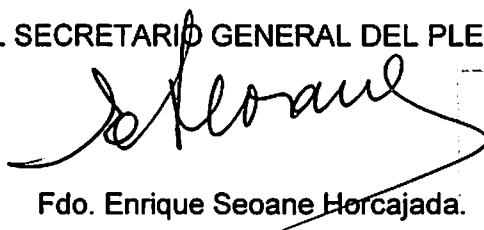


Lo que notifico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados correspondientes de Madrid, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su notificación, o cualquier otro que estime procedente, advirtiéndole que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

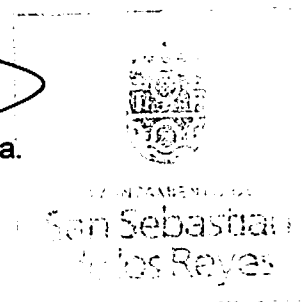
Con carácter potestativo, podrá asimismo interponer recurso de reposición ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de 1 mes a contar igualmente desde la notificación de dicho acuerdo. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

San Sebastián de los Reyes, 09 de octubre de 2012.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,



Fdo. Enrique Seoane Horcajada.



CRUZ ROJA ESPAÑOLA
Att. Concha Cruz Mández
C/. Granero, nº. 6
28703 SAN S. DE LOS REYES (Madrid)
C.I.F. Q-2827014-H